

Un permiso no es una obra.

Todos los meses se publica cuántos permisos de construcción otorga la Ciudad. Nadie publica cuántas de esas obras **efectivamente arrancaron**. Un permiso puede quedar tres años en un cajón; una excavación al 50% es hormigón. Este índice cuenta lo segundo: obra con actividad física registrada, por etapa y por comuna.

• Actualizado al 1 de septiembre de 2026

9,45 M m²

Superficie en
ejecución

+0,00 M respecto del
corte 2026-08-28

5.199 obras

Obras con actividad
registrada

2.075 en etapa temprana ·
3.124 en etapa avanzada

4,4 %

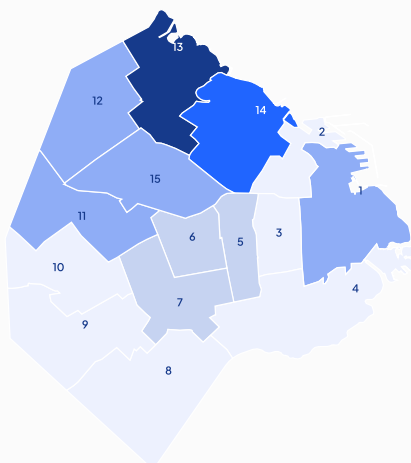
Obras paralizadas

245 de 5.593 obras
activas

• DISTRIBUCIÓN TERRITORIAL

Dónde se construye

Superficie en ejecución por comuna. Tocá el mapa —o pasá el mouse— para ver el detalle de cada una.



Menos superficie  Más superficie

1	Comuna 13 Belgrano · Núñez · Colegiales	1.615.819 m²	9	Comuna 7 Flores · Parque Chacabuco	352.510 m²
2	Comuna 14 Palermo	1.285.369 m²	10	Comuna 3 Balvanera · San Cristóbal	315.804 m²
3	Comuna 15 Chacarita · Paternal · Villa Crespo	861.592 m²	11	Comuna 10 Floresta · Villa Luro · Versalles	300.015 m²
4	Comuna 12 Villa Urquiza · Saavedra · Coghlan	815.074 m²	12	Comuna 2 Recoleta	288.879 m²
5	Comuna 11 Villa del Parque · Villa Devoto	666.019 m²	13	Comuna 9 Liniers · Mataderos · Parque Avellaneda	246.875 m²
6	Comuna 1 Retiro · San Nicolás · Puerto Madero	660.045 m²	14	Comuna 4 La Boca · Barracas · Parque Patricios	195.605 m²
7	Comuna 6 Caballito	524.697 m²	15	Comuna 8 Villa Soldati · Lugano · Riachuelo	96.118 m²
8	Comuna 5 Almagro · Boedo	431.105 m²			

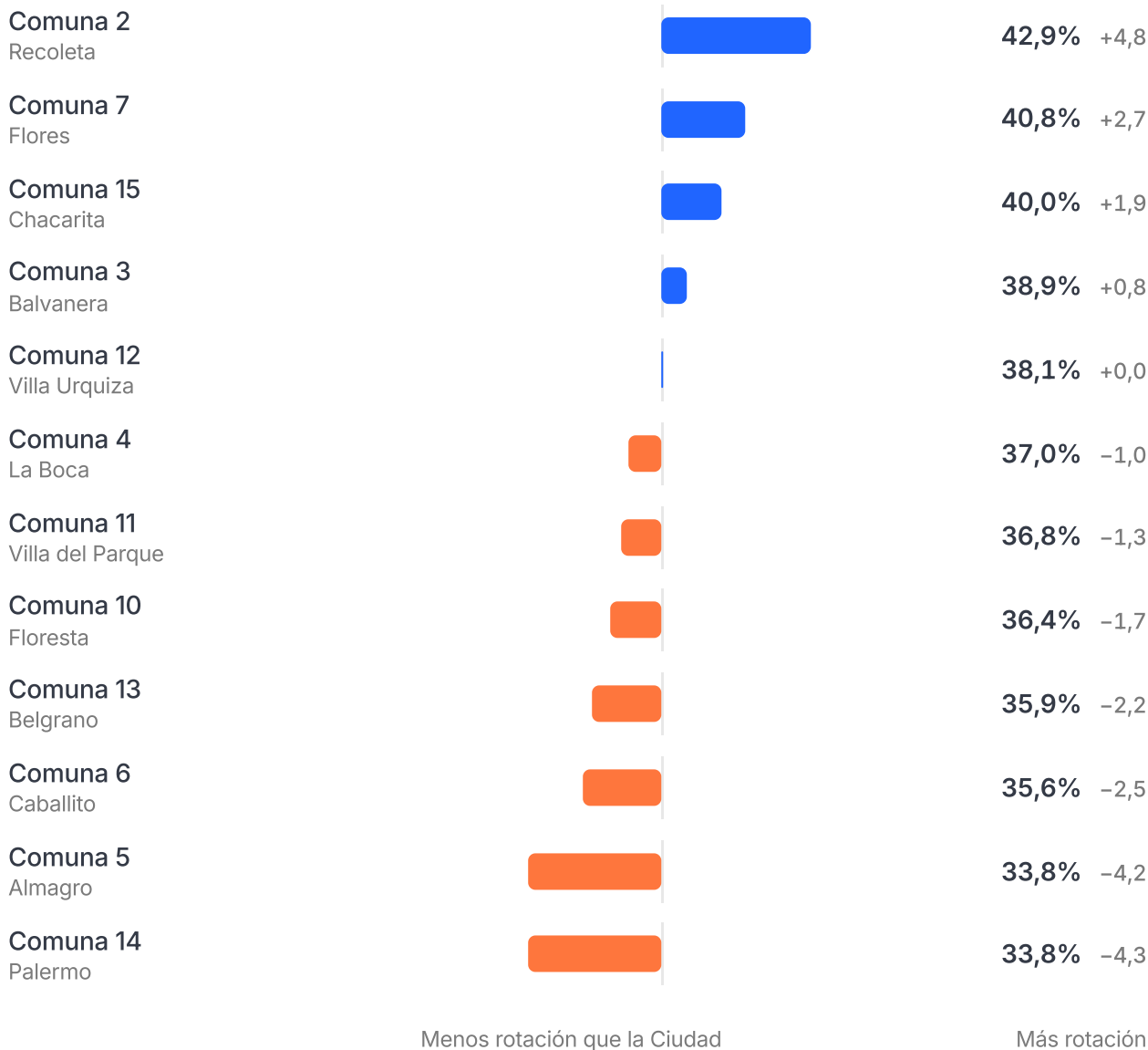
Otras 416 obras en ejecución (8,0% del total) no tienen comuna cargada en el registro y quedan fuera de este corte.

• ROTACIÓN DEL PIPELINE

Dónde está entrando obra nueva

Qué proporción de la obra en ejecución de cada comuna está todavía en etapa temprana — inicio, excavación o demolición. Un valor alto significa que el pipeline de esa comuna se está renovando ahora; uno bajo, que está madurando. El promedio de la Ciudad es 38,1%. **Casi el inverso del ranking por volumen.**

Comuna 8 Villa Soldati		45,8% +7,7
Comuna 9 Liniers		45,3% +7,3
Comuna 1 Retiro		45,3% +7,2



Cómo NO leer esto: no es un pronóstico de precios. Que se construya más en una zona no implica que vaya a valer más — la causalidad probablemente corre al revés, porque se construye donde ya se espera valor, y más metros terminados es también más oferta. Además las obras grandes pasan más tiempo en excavación, así que una comuna con proyectos de mayor escala puede aparecer alta por tamaño y no por renovación. Es una foto de dónde se está desplegando capital hoy, nada más.

• PERMISOS OTORGADOS

Algo cambió en agosto de 2025

Permisos de obra otorgados por la Ciudad, mes a mes. Durante trece meses se movieron entre 55 y 88. Desde agosto de 2025 no bajaron nunca de 110. **Los dos rangos no se tocan**, así que no es una tendencia: es un escalón.

160

Permisos por mes
desde agosto 2025

Contra 73 en los 13
meses previos · +120%

1.372 m²

Superficie por
permiso

Era 2.232 m² · -39%

19 %

Son vivienda
unifamiliar

Era el 8% antes del corte



Dos fuentes distintas dicen lo mismo

Que las obras nuevas son más chicas no sale de un solo archivo. La superficie media por permiso cayó 39% según el IDECBA, y en paralelo la superficie media por obra del registro de la Agencia Gubernamental de Control pasó de 2.271 a 1.383 m² entre 2022-08 y 2026-09. Son dos organismos, dos archivos y dos metodologías, con el mismo resultado.

Qué lo causó: no lo sabemos

El dato muestra el escalón con precisión y no explica su origen. Podría ser un cambio normativo, administrativo o de mercado. No vamos a atribuirle una causa que los archivos no soportan: acá se publica el hecho, y queda abierto a que lo explique quien tenga el contexto.

• SERIE HISTÓRICA

Cómo evolucionó el stock

El dataset del GCBA no guarda historia: es una foto del estado actual y purga registros viejos. Estos cuatro cortes son snapshots propios — los tres primeros

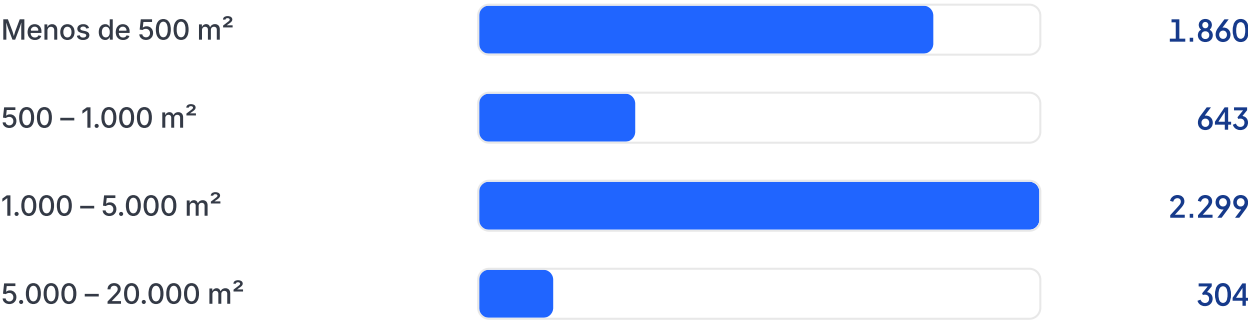
recuperados del Internet Archive. Los intervalos son irregulares, así que se leen como cortes, no como una serie mensual.

CORTE	ETAPA TEMPRANA	ETAPA AVANZADA	TOTAL EN EJECUCIÓN	PARALIZADAS
2022-08-09	1.383	3.329	4.712	64 1,3%
2023-12-12	1.836	3.684	5.520	241 3,6%
2025-04-30	1.778	3.660	5.438	325 5%
2026-07-20	2.000	3.136	5.136	243 4,4%
2026-08-28	2.075	3.124	5.199	245 4,4%
2026-09-01	2.075	3.124	5.199	245 4,4%

• ESCALA

De qué tamaño son las obras

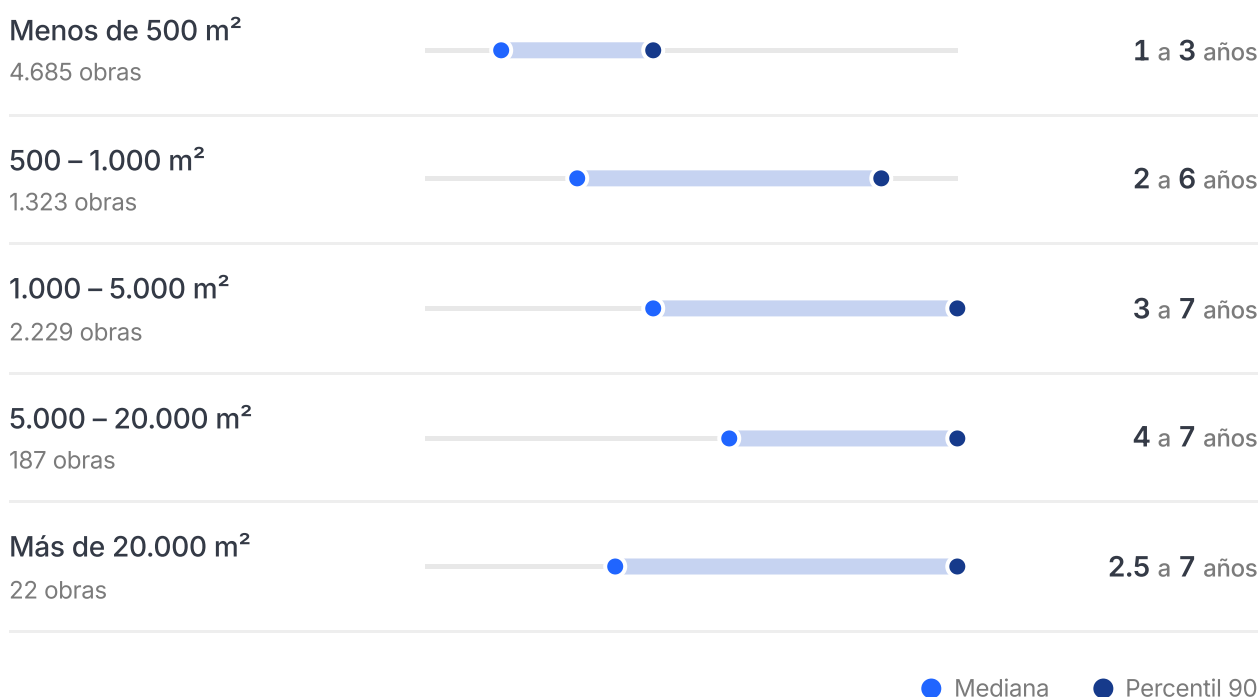
Cantidad de obras en ejecución según superficie a construir.



- PLAZOS

Cuánto tarda una obra en la Ciudad

Años transcurridos entre la apertura del expediente y la obra terminada, sobre 8.446 obras finalizadas. El punto claro es la mediana — el caso típico. El oscuro es el percentil 90: una de cada diez obras llega hasta ahí, y es el plazo que casi nadie planifica.



Precisión importante: el reloj arranca en el *expediente*, no en la primera pala. Incluye el tiempo de trámite y de permiso, así que no es "cuánto se tarda en construir" sino "cuánto pasa entre que se inicia el trámite y la obra queda terminada". El dataset no publica fecha de inicio de obra: viene vacía en las 15.918 filas. Se acotó a 0–25 años para descartar expedientes mal cargados.

- OBRAS DETENIDAS

Cuántas obras están paradas

Obras con actividad registrada que hoy figuran paralizadas, en cada uno de los cortes. El porcentaje es sobre obras activas — se excluyen las finalizadas, porque el archivo las purga a distinto ritmo según la versión y usar el total distorsionaría la comparación.

64

1,3% de 5.091
activas

2022-08-09

241

3,6% de 6.726
activas

2023-12-12

325

5% de 6.495
activas

2025-04-30

243

4,4% de 5.526
activas

2026-07-20

245

4,4% de 5.593
activas

2026-08-28

245

4,4% de 5.593
activas

2026-09-01

El salto de 2022 a 2023 no es real

Está inflado por un cambio de clasificación: el estado "Paralizada por desvinculación" prácticamente no existía en 2022 (1 caso) y en 2023 ya eran 123. La comparación limpia es de 2023 en adelante — ahí el pico fue abril de 2025 y desde entonces bajó.

Más de la mitad son administrativas

130 de las 245 obras paralizadas hoy lo están por desvinculación del Director de Obra: el trámite no puede avanzar hasta designar otro. No es lo mismo que una obra frenada por falta de financiamiento, y por eso el número no se puede leer como termómetro económico directo.

• METODOLOGÍA

Cómo está construido y qué no dice

Todo lo de acá arriba sale de datos públicos y es reproducible. Estas son las limitaciones que conocemos, escritas antes de que las encuentre otro.

Por qué esta serie no existe en otro lado

El Gobierno de la Ciudad publica el estado actual de las obras y reemplaza la versión anterior: el archivo pasó de 22.186 registros en abril de 2025 a 15.918 hoy. No hay histórico oficial. Los cortes de esta página son copias propias, guardadas mes a mes; los tres primeros se recuperaron del Internet Archive, donde hay una sola captura de ese archivo.

Qué se cuenta como "en ejecución"

Toda obra cuyo último estado registrado indica actividad física: inicio de obra, excavación, demolición o avance de obra (AVO 1 a 4). Se excluyen las finalizadas y las paralizadas.

El universo es parcial

El registro cubre obras con Director de Obra bajo régimen de avance (AVO). No es el total de la construcción en la Ciudad: las obras menores que no requieren ese régimen no aparecen.

"Paralizada" no siempre es económico

130 de las 245 obras paralizadas lo están por desvinculación: se desvinculó el Director de Obra y el trámite no puede avanzar hasta designar otro. Es una causa administrativa, no necesariamente falta de financiamiento.

No es lo mismo que los permisos otorgados

El GCBA publica mensualmente los permisos otorgados y la superficie registrada. Son otra medida: el permiso es el acto administrativo que autoriza; acá se cuenta la obra que arrancó. Los universos y las definiciones de superficie no coinciden, así que los números no son directamente comparables.

Y del otro lado, cuánto se vende

Escrituras de compraventa oficializadas en la Ciudad, mes a mes desde 2016-02. Es la contracara del índice: arriba está la oferta física que se está construyendo, acá las operaciones que efectivamente se cierran. **Sólo cantidad, nunca monto** — abajo explicamos por qué.

6.051

Escrituras en 2026-07

-9,0% interanual

68.810

Últimos 12 meses

Operaciones de compraventa acumuladas

118 meses

Serie disponible

Desde 2016-02 · fuente Colegio de Escribanos



Cuántas de esas operaciones se pagan con crédito

Participación de las escrituras con hipoteca sobre el total de compraventas. Es el otro dato limpio que sale de la misma fuente, y probablemente el que más explica los movimientos de arriba: cuando hay crédito, se opera. Serie desde 2020-05, 67 meses con dato.



Máximo de la serie: 25,9% en 2025-01. Último dato: 15,8% en 2026-07. El porcentaje se calcula sobre la cantidad de escrituras con hipoteca que publica la fuente, no se toma del texto — la redacción cambia mes a mes y parsearla daba 5 meses en vez de 67.

Por qué no publicamos el monto

En Argentina el valor declarado en la escritura está sistemáticamente por debajo del precio realmente pagado. Publicarlo como precio de mercado sería falso, y cualquiera del sector lo sabe. La cantidad, en cambio, es limpia: sin escritura no se transfiere el dominio, así que la operación existe o no existe.

Tampoco sirven los precios de aviso

La otra fuente disponible — los portales de avisos — publica precios de publicación, que están por encima del real porque se negocian a la baja. Una punta del mercado informa de más y la otra de menos. Por eso este índice se queda en lo que se puede contar: metros, obras, etapas y operaciones.

• CONTEXTO NACIONAL

Y mientras tanto, el país

Todo lo de arriba es la Ciudad de Buenos Aires, la única que publica su obra en abierto. Para dar marco, la actividad de la construcción a nivel país según el INDEC. Es otra medida —mide consumo de insumos, no obras registradas—, así que sirve de contexto, **no se compara punto a punto** con los metros de CABA.

+4,0 %

Actividad de la construcción

Variación interanual (ISAC) a 2026-06

-3,8 %

Empleo en la construcción

Variación interanual a 2026-04

174 meses

Serie nacional disponible

ISAC mensual · fuente INDEC vía datos.gob.ar



El ISAC (Indicador Sintético de la Actividad de la Construcción, base 2004=100) mide el consumo aparente de insumos —cemento, hierro, pinturas— a nivel nacional. La divergencia entre actividad y empleo del último año es real y sale de dos series distintas del propio INDEC.



El software de gestión y control de obra

Presupuesto, compras, certificaciones y avance de obra en un solo lugar. Más de 400 empresas de construcción en Argentina y México ya lo usan.

Conocer Lebane



Fuente: Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires, Datos Abiertos — dataset [Obras Iniciadas](#) (Agencia Gubernamental de Control, Dirección General de Fiscalización y Control de Obras). Geometría de comunas: [dataset Comunas](#) del GCBA. Cortes históricos recuperados del [Internet Archive](#). Para permisos otorgados, ver el [Instituto de Estadística y Censos de la Ciudad](#). Snapshot vigente: 2026-09-01 · 15.918 registros procesados. Elaboración propia de Lebane. Reutilización libre citando la fuente.